

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第788號

上訴人 徐志評

徐明郁

共同

訴訟代理人 王聰明律師

被上訴人 春輝循環經濟股份有限公司

法定代理人 石春磊

訴訟代理人 吳坤樹

余淑杏律師

蘇 芄律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年3月6日臺灣桃園地方法院113年度桃訴字第1號第一審判決提起上訴，本院於115年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：伊於民國111年3月17日與被上訴人簽立廠房租賃契約書（下稱系爭租約），將伊共有之門牌號碼桃園市○○區○○○路000巷00至00號建物（下稱系爭廠房）出租予被上訴人，並於同日點交予被上訴人，及配合被上訴人辦理相關用電申請及工廠登記。詎被上訴人於111年9月18日委請系爭租約之仲介人吳滄棋向伊代理人徐山田、徐陳阿環（為上訴人徐志評之父母、上訴人徐明郁之祖父母，下合稱徐山田2人）稱：因系爭廠房經訴外人五福氣體有限公司（下稱五福公司）登記為所屬工廠，致被上訴人申請工廠登記遭退件，此係伊提供之房屋存在瑕疵，伊應在五福公司變更登記核准前停止收取租金，否則須賠償被上訴人因此造成

01 之鉅額損失云云，致徐山田2人陷於錯誤，代理伊簽立廠房
02 租賃協議書（下稱系爭協議書），同意停止向被上訴人收取
03 租金。惟徐山田2人此舉係受被上訴人詐欺、脅迫所為，伊
04 業於112年8月10日以存證信函撤銷系爭協議書之意思表示；
05 否則被上訴人亦係趁徐山田2人年邁無經驗且急迫而簽立系
06 爭協議書，並致伊受有於111年3月17日起至112年7月18日期
07 間無法收取租金新臺幣（下同）456萬元之損失，被上訴人
08 卻可持續使用系爭廠房，顯有失公平，伊得依民法第74條第
09 1項規定，訴請撤銷簽立系爭協議書之法律行為。系爭協議
10 書業經撤銷，被上訴人仍有繳納租金義務，惟其自112年3月
11 起未依約繳租，伊已於同年7月17日催告被上訴人限期給
12 付，被上訴人仍未繳納，伊繼於同年8月2日終止系爭租約。
13 系爭租約既經終止，被上訴人應將系爭廠房騰空遷讓返還，
14 並給付自112年3月18日起至同年8月2日止積欠之租金共129
15 萬2000元，及自同年8月3日起至返還系爭廠房日止按日給付
16 伊違約金9500元等語。爰依租賃之法律關係、民法第74條第
17 1項、第179條規定，求為命(一)先位聲明：被上訴人應將系爭
18 廠房騰空遷讓返還上訴人；並應給付上訴人129萬2000元及
19 加計自112年8月3日起算之法定遲延利息，暨自同日起至返
20 還系爭廠房日止按日給付9500元；願供擔保請准宣告假執
21 行。(二)備位聲明：兩造間系爭協議書之法律行為應予撤銷；
22 被上訴人應將系爭廠房騰空遷讓返還上訴人；並應給付上訴
23 人129萬2000元及加計自112年8月3日起算之法定遲延利息，
24 暨自同日起至返還系爭廠房日止按日給付9500元。3.就命給
25 付部分願供擔保請准宣告假執行（原判決為上訴人敗訴之判
26 決，上訴人聲明不服，提起上訴）。上訴聲明：(一)原判決廢
27 棄。(二)先位聲明：被上訴人應將系爭廠房騰空遷讓返還上訴
28 人；並給付上訴人129萬2000元及加計自112年8月3日起算之
29 法定遲延利息，暨自同日起至返還系爭廠房日止按日給付9,
30 500元；願供擔保請准宣告假執行。(三)備位聲明：兩造間系
31 爭協議書之法律行為應予撤銷；被上訴人應騰空遷讓返還系

01 爭廠房；並給付上訴人129萬2000元及加計自112年8月3日起
02 算之法定遲延利息，暨自同日起至返還系爭廠房日止按日給
03 付上訴人9500元；就命給付部分願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被上訴人則以：伊於締約時即表明承租系爭廠房係作為工廠
05 使用，依法須取得工廠登記，且依系爭租約第1條第4項、第
06 10條第2、3項之約定，上訴人所提供之系爭廠房須能辦理工
07 廠登記，始得謂已提供合於約定使用收益之租賃物，此義務
08 與伊支付租金之義務具對價關係。惟伊於111年6月14日就系
09 爭廠商申請工廠登記時，經主管機關通知已有五福公司設立
10 工廠登記，致伊無法完成工廠登記且無法實際生產營運，兩
11 造為解決上開問題，自同年8月間起經吳滄棋多次居中磋商
12 後，始於同年9月18日簽立系爭協議書，伊無任何詐欺、脅
13 迫之舉，且上訴人及徐山田2人前曾出租系爭廠房收取租
14 金，亦非毫無經驗之人，上訴人依民法第92條第1項、第74
15 條第1項規定，撤銷其簽立系爭協議書之意思表示或法律行
16 為，均無理由。系爭協議書約定自111年7月1日起至五福公
17 司變更登記完成前均免收租金，伊前已支付之111年7月1日
18 至同年9月17日租金（下稱系爭2.5月租金），則於日後重新
19 起算租金時優先抵扣，嗣五福公司於112年7月7日遷出系爭
20 廠房地址，伊旋即於同年9月19日完成工廠登記，租金自112
21 年7月7日始重新起算，並優先以伊已付之系爭2.5月租金扣
22 抵，自無上訴人所稱自112年3月18日至8月2日期間積欠租金
23 達4個月而得終止租約之情形，系爭租約自仍存在，伊有權
24 占有系爭廠房等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回；如受
25 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、經查，上訴人於111年3月17日與被上訴人簽立系爭租約，將
27 渠等共有之系爭廠房出租予被上訴人，雙方約定租期自111
28 年3月18日起至116年3月17日止，每月租金28萬5000元，該
29 租約並經公證，被上訴人於當日除交付押租金支票面額共計
30 57萬元外，並已交付租金支票面額共計340萬8000元（合作
31 金庫商業銀行票號0000000000至0000000000號，每月2張，共2

01 4張；該等支票均已經上訴人兌現）及現金1萬2000元（下合
02 稱一年期租金），上訴人則於同日將系爭廠房點交予被上訴
03 人。嗣兩造於111年9月18日另簽立系爭協議書，約定於五福
04 公司變更工廠登記核准時前，系爭廠房租金停止收取，時間
05 推至111年7月1日起計算，並重新以被上訴人工廠登記完成
06 時為起租日，租期5年，上訴人已收系爭2.5月租金由新租約
07 中扣除，如五福公司於111年12月18日完成變更工廠登記，
08 系爭租約租金調整為每月2萬7000元等語。其後五福公司於1
09 12年7月7日完成變更登記，被上訴人則於同年月19日完成系
10 爭廠房之工廠登記。又被上訴人於113年3月5日寄出13個月
11 租金支票（票號000000000至000000000號，每月2張，共26
12 張，每月租金27萬元）予上訴人，經上訴人收受，但尚未兌
13 現等各節，已為兩造所不爭執（原審卷二第43頁背面至44
14 頁，本院卷第198頁），堪先認定。

15 四、然上訴人主張：伊已依民法第92條第1項規定撤銷就系爭協
16 議書所為之意思表示，或得依民法第74條規定訴請撤銷簽立
17 系爭協議書之法律行為，被上訴人仍應依系爭租約付租，惟
18 被上訴人自112年3月起未依約付租，積欠租金達4個月，伊
19 於限期催告未果後已終止租約，被上訴人無繼續占有系爭廠
20 房之正當權源等語，則為被上訴人所否認，並以前揭陳詞為
21 辯。本院審酌如下：

22 (一)上訴人依民法第92條第1項規定撤銷簽立系爭協議書之意思
23 表示，並非理由：

24 1.上訴人主張其或其代理人徐山田2人係受被上訴人詐欺、脅
25 迫而簽立系爭協議書乙情，固以徐山田證稱：兩造間簽立系
26 爭租約後，伊即將系爭廠房交付被上訴人使用，因廠房需要
27 工廠登記，而辦理該登記需要時間，被上訴人表示這樣他不
28 做了，要伊等賠償搬遷費1千多萬元，他此舉是恐嚇，仲介
29 吳滄棋來找伊說要降房租，租期還要多1年，也說損失要伊
30 等負責，伊當時很恐慌因而簽立系爭協議書，故伊是被恐嚇
31 才簽立系爭協議書等語，及證人徐陳阿環證稱：當時吳滄棋

01 對伊及徐山田半恐嚇半威脅，說伊等如果不簽可能有搬遷費
02 1千多萬元，伊嚇到了，才會簽立系爭協議書等語（見原審
03 卷一第119頁至124頁、124頁至126頁）為據。然證人徐山田
04 2人為上訴人之至親，復代理上訴人為系爭租約、系爭協議
05 書之磋商及契約內容擬定，渠等之證述難免偏頗上訴人，尚
06 無從盡信。且查，被上訴人抗辯其承租系爭廠房係為作工廠
07 使用，須辦理工廠登記始得營運生產，兩造並約定系爭廠房
08 得辦理工廠登記等情，核與工廠管理輔導法第10條所定「工
09 廠設廠完成後，應依本法規定申請登記，經主管機關核准登
10 記後，始得從事物品製造、加工」，及系爭租約第1條、第1
11 0條依序約定：承租用途為廠房，上訴人應提供工廠登記所
12 需之文書證件交予被上訴人憑辦相關事宜，租賃標的之建物
13 屬可供辦理公司登記、工廠登記之合法建物等語（見原審卷
14 一第33頁、36頁），俱屬相符。然五福公司於99年7月1日起
15 即在系爭廠房為工廠登記，致被上訴人無法於系爭廠房辦理
16 工廠登記之情，已為兩造不爭執（原審卷二第43頁背面，本
17 院卷第198頁、201頁），及有桃園市政府以113年6月20日函
18 所檢送之五福公司、被上訴人工廠登記資料在卷可參（原審
19 卷一第165頁至270頁），是被上訴人抗辯上訴人未依約提供
20 合於約定使用收益之租賃物，洵非無據。參以證人吳滄棋並
21 證述：被上訴人持上訴人提供之相關文件前往市府辦理工廠
22 登記，但因之前五福公司已在系爭廠房辦理工廠登記，五福
23 公司未辦理變更登記前，市府無法核准被上訴人之登記申
24 請，因處理土壤檢測及辦理五福公司變更登記需要時間，兩
25 造就以系爭協議書約定辦理期間先暫停收取租金等語（見原
26 審卷二第28頁背面）。是被上訴人以上訴人未提供合於約定
27 使用目的之租賃物，致其於工廠登記前無法按系爭租約約定
28 之用途為工廠使用，乃要求上訴人應予賠償或減租，縱其斯
29 時單方所陳之賠償金額較高，亦難認此舉係欲使徐山田2人
30 陷於錯誤，故意示以不實之事，或屬以不法危害之言語或舉
31 動加諸徐山田2人之情形，核與詐欺、脅迫有間。況證人吳

01 滄棋已證稱：伊未向徐山田2人表示如果不簽立書面就要賠1
02 千萬元，伊的意思是被上訴人投資廠房花了蠻多錢，如果無
03 法順利辦理工廠登記，後續賠償事宜兩造要自己去協商處
04 理，伊也未曾聽到被上訴人之負責人或股東有向徐山田2人
05 表示要賠償1千萬元等語（原審卷二第30頁），即否認其或
06 被上訴人曾以索賠1千萬元為由，詐欺或脅迫徐山田2人簽立
07 系爭協議書，而證人吳滄棋身為系爭租約仲介，其提醒上訴
08 人或其代理人關於被上訴人如無法順利於系爭廠房址辦理工
09 廠登記，其後可能衍生相關違約賠償問題之舉，自亦難認構
10 成詐欺或脅迫，應屬明確。

11 2.再者，徐山田於111年8月29日系爭協議書簽立前，曾致電負
12 責辦理被上訴人工廠登記之蔡萬豐技師，溝通五福公司登記
13 障礙問題，並於同年9月13日傳送系爭廠房土壤檢測報價單
14 予吳滄棋，再於同年9月13日至18日間，多次以訊息及電話
15 與吳滄棋討論及修改系爭協議書內容，其後始於同年9月18
16 日簽立系爭協議書，徐山田於簽約當場並要求刪除該協議書
17 第3條部分內容等情，已為兩造所不爭執（原審卷二第43頁
18 背面及本院卷第198頁），並有相關通訊軟體LINE對話紀
19 錄、系爭協議書可稽（原審卷一第101頁至104頁、40頁）。
20 證人吳滄棋並證稱：伊擬定系爭協議書之草案，之後經雙方
21 多次修改才定稿，伊將定稿的書面分別拿給雙方簽名，上訴
22 人部分先簽；伊與徐山田討論系爭協議書內容至少3至4次；
23 關於租金減免及工廠登記後正式起算租約5年之約定是被上
24 訴人提出的，金額的部分有修改1、2次，上訴人最後有同
25 意；系爭協議簽訂時，雙方有來回修改，當時並無要求徐山
26 田哪些部分不能修改，系爭協議書第3點部分即係徐山田要
27 求刪除的；雖然系爭協議書最初的擬稿大部分是被上訴人的
28 意思，但最後簽立內容是雙方協調的結果等語綦詳（見原審
29 卷二第28頁至33頁）。足見證人吳滄棋雖係依被上訴人之意
30 見初擬協議書草案，惟之後業經雙方多次修改後始定稿，徐
31 山田亦曾要求修改金額或刪除系爭協議書條文，顯見徐山田

2人有充分時間考慮系爭協議書之內容，並經雙方多次討論後，始簽立系爭協議書，其等顯無陷於錯誤或心生畏怖而為意思表示之情。此外，上訴人亦自承系爭協議書係由渠等親自簽名（本院卷第123頁），可徵其等於代理人徐山田2人與被上訴人進行磋商討論而擬定系爭協議書後，亦同意系爭協議書之內容，始簽名於上。是依系爭協議書之簽立過程，尤難認上訴人或徐山田2人係遭被上訴人詐欺、脅迫始簽立系爭協議書。上訴人事後因認系爭協議書條件對其不利，或認簽立系爭協議書之正當性、必要性，即謂徐山田2人係受被上訴人詐欺、脅迫云云，顯無足取。

3.準此，上訴人主張依民法第92條第1項規定撤銷其所為系爭協議書之意思表示，難認有據。

(二)上訴人依民法第74條第1項規定，訴請撤銷系爭協議書之法律行為，亦非有理：

1.上訴人主張被上訴人係趁上訴人或其代理人徐山田2人急迫、輕率及無經驗，而使上訴人簽立系爭協議書，同意暫停止向被上訴人收取系爭廠房租金，依當時情形顯失公平云云。惟查，依前述系爭協議書之簽立過程，上訴人或徐山田2人有充分時間決定系爭協議書之內容及是否簽立，實難認被上訴人有何趁上訴人或徐山田2人急迫、輕率而使之簽立系爭協議書之情形。又徐山田2人雖年近八旬，學歷均僅國小肄業，惟渠等前曾代理上訴人將系爭廠房出租予訴外人優頻科技材料股份有限公司，業經上訴人陳明在卷，並有上訴人提出之公證書、廠房租賃契約書存卷可憑（本院卷第179頁至187頁、200頁）。另徐山田2人亦證稱其等前曾負責處理將桃園市○○區○○○路000巷00號廠房出租予五福公司；徐山田於系爭租約簽訂前，曾至被上訴人工廠確認其經營內容是否合法後，始同意簽立出租系爭廠房，徐山田從事五金行工作30年等語（見原審卷一第119頁、122頁、124頁背面、126頁），足見徐山田2人就系爭廠房出租事宜之處理，並非毫無經驗，況上訴人之後亦親自在系爭協議書上簽

01 名，且對協議內容無為任何異議，顯見其亦十分信賴徐山田
02 2人所磋商擬定之契約內容。再者，上訴人依約有使被上訴
03 人得以在系爭廠房辦理工廠登記之義務，且被上訴人須辦理工
04 廠登記後，始能將系爭廠房作為工廠使用，均於前述，是
05 縱被上訴人於承租後即已占有使用系爭廠房，惟仍無法合法
06 作為工廠使用，而此與其在他處有是否有其他工廠可為生產
07 一事無涉。則於被上訴人未能辦理工廠登記之情形下，兩造
08 同意於五福公司變更工廠登記核准前，上訴人自111年7月1
09 日起暫停向被上訴人收取租金，至被上訴人於承租後即無法
10 辦理工廠登記以為工廠使用，惟仍願給付111年3月簽約起至
11 6月底之租金，並同意於五福公司變更登記後即開始計付租
12 金，是系爭協議書約定之內容，亦難認有顯失公平之處。

13 2.從而，上訴人請求依民法第74條第1項規定，撤銷其所為系
14 爭協議書之法律行為，亦乏所據，不應准許。

15 (三)上訴人終止系爭租約，及請求被上訴人遷讓返還系爭廠房、
16 給付租金、違約金等，均非適法：

17 依前所述，兩造所簽立之系爭協議書既未據上訴人合法撤銷
18 ，自仍有效存在，雙方均應受拘束。觀諸系爭協議書約定上
19 訴人同意於五福公司變更工廠登記核准前，自111年7月1日
20 起暫停向被上訴人收取租金，並重新以被上訴人工廠登記完
21 成時為起租日，租期5年，上訴人所收受系爭2.5月租金由新
22 租約中扣除等情（見原審卷一第40頁）；又五福公司係於11
23 2年7月7日完成變更登記（見前三所敘），是被上訴人自112
24 年7月7日起始有支付租金之義務，並應先扣抵前已付之系爭
25 2.5月租金，且遑論上訴人於簽立系爭租約時即已交付一年
26 期租金，復於113年3月5日寄出13個月租金支票予上訴人收
27 受（見前開三所敘）。是被上訴人於112年3月18日起至同年
28 7月17日期間自無所謂積欠租金達4期未付之情事。上訴人於
29 112年7月17日以臺北北門郵局1962號存證信函限期催告被上
30 訴人繳納租金142萬元5000元，並於112年8月2日以同上郵局
31 2107號存證信函終止系爭租約（原審卷一第42頁、47頁），

01 均非適法，不生終止租約之效力，兩造間就系爭廠房之租賃
02 關係仍然存在，被上訴人基於該租賃關係，自有占有系爭廠
03 房之正當權源。是上訴人主張系爭租約已經終止，被上訴人
04 無權占有系爭廠房，並請求被上訴人應將系爭廠房騰空遷讓
05 返還，及給付租金129萬2000元，暨自112年8月3日起至返還
06 系爭廠房日止按日給付違約金9500元，均屬無據。

07 五、綜上所述，上訴人先位依租賃契約及不當得利法律關係，請
08 求被上訴人將系爭廠房騰空遷讓返還上訴人，並給付上訴人
09 129萬2000元及加計自112年8月3日起算之法定遲延利息，暨
10 自同日起至返還系爭廠房日止按日給付9500元；及備位依民
11 法第74條第1項規定及租賃契約、不當得利法律關係，請求
12 撤銷系爭協議書之法律行為，及請求被上訴人將系爭廠房騰
13 空遷讓返還上訴人，並給付上訴人129萬2000元及加計自112
14 年8月3日起算之法定遲延利息，暨自同日起至返還系爭廠房
15 日止按日給付9500元，為無理由，均應予駁回。從而原審所
16 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不
17 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

22 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日

23 民事第九庭

24 審判長法 官 邱景芬

25 法 官 陳賢德

26 法 官 徐雍甯

27 正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
29 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
30 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
31 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師

01 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
02 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 1 月 22 日

05 書記官 黃文儀